



RAPPORT DE M. DAVID, CONSEILLER

Arrêt n° 534 du 6 juillet 2023 (B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 22-15.923

Décision attaquée : 10 mars 2022 de la cour d'appel de Douai

la société du Pavillon de Flore

C/

Mme [H] [Z]

Il est proposé de ne pas statuer par décision spécialement motivée sur la seconde branche du moyen du pourvoi principal et sur le moyen du pourvoi incident

1 - Rappel des faits et de la procédure

Par acte authentique du 17 février 2002, la SCI du Pavillon de flore (la SCI) a, à effet du 1^{er} mars 2002, donné en location à Mme [H] [Z] (la locataire) un local commercial situé dans un immeuble, soumis au statut de la copropriété, sis au Touquet.

Par avenant du 1^{er} mars 2002, la SCI a également donné en location à Mme [Z] deux vitrines à affichage publicitaire situées sur le pignon de la façade de l'immeuble loué.

Selon sommation du 3 juillet 2015, la SCI a mis la locataire en demeure de procéder, avant début septembre 2015, à la remise en état de l'escalier menant au sous-sol, à la réfection de trous et scellements dans les murs, à la mise aux normes électriques,

à la remise en place des deux vitrines publicitaires et à la mise en peinture du sous-sol et de la réserve.

Au motif du défaut de régularisation des manquements susvisés dans les délais impartis, la SCI a, le 16 août 2017, assigné la locataire devant le tribunal de grande instance de Boulogne-sur-Mer en résiliation du bail, expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation.

Alléguant un manquement de la SCI à son obligation de délivrance à raison d'infiltrations d'eau dans les lieux loués se produisant depuis plusieurs années, la locataire a conclu au rejet des demandes de la bailleuse et a reconventionnellement sollicité la consignation des loyers entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats ainsi que l'indemnisation du préjudice subi dans l'exploitation de son commerce.

Par jugement du 21 mai 2009, le tribunal a pour l'essentiel dit n'y avoir lieu à résiliation du bail et rejeté les demandes des deux parties.

Pour statuer ainsi le tribunal a en substance retenu :

- que les infiltrations persistantes dans les locaux loués rendaient délicats la reprise des trous et scellements dans les murs, la mise aux normes électriques et les travaux de peinture de sorte que la locataire était fondée à invoquer l'exception d'inexécution de l'obligation de délivrance du bailleur pour s'opposer à la réalisation de ces travaux,

- qu'à raison de la présence d'échafaudages destinés à la réalisation de travaux en façade décidés par la copropriété, l'utilité et la finalité des vitrines publicitaires se trouvaient provisoirement mises en cause,

- que s'agissant de la réfection de l'escalier menant au sous-sol, la locataire s'opposait en revanche indûment à l'intervention de l'entreprise mandatée par la copropriété,

- que compte tenu de la réciprocité dans les inexécutions contractuelles, il n'y avait lieu, ni de prononcer la résiliation du bail, ni de faire droit à la demande de consignation des loyers, un éventuel préjudice d'exploitation ne pouvant au surplus être apprécié qu'après reprise des désordres.

Par arrêt du 10 mars 2022, la cour d'appel de Douai a :

- confirmé le jugement entrepris, sauf en ce qu'il avait dit que la locataire avait commis un manquement contractuel en s'opposant aux travaux votés par la copropriété,

- statuant à nouveau sur ce point, ordonné la consignation du montant des loyers entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats de Boulogne-sur-Mer.

A l'appui de cette décision les juges d'appel ont pour l'essentiel considéré :

- que les vitrines publicitaires ayant fait l'objet d'un avenant spécifique, le moyen tiré de la suppression de ces vitrines ne pouvait fonder la demande en résiliation du bail principal,

- que s'agissant du surplus de cette dernière demande, la bailleuse se prévalait exclusivement du défaut de paiement de loyers et de charges malgré commandements de payer et mises en demeure, de modifications apportées aux lieux loués et de défauts d'entretien de ces derniers, objets de la sommation de faire du 3 juillet 2015,

- que les travaux décidés par la copropriété auxquels s'opposait la locataire ne concernaient pas à la réfection du clos et du couvert, cause des infiltrations, mais la réalisation d'un escalier réduisant la surface des locaux loués, le litige sur ce point opposant Mme [Z] au syndicat des copropriétaires et étant étranger à la résolution du bail poursuivie par la SCI,

- que la locataire se trouvait dès lors fondée en son exception d'inexécution, peu important que l'exploitation ne soit pas totalement impossible dès lors que les manquements du bailleur étaient d'une gravité suffisante pour justifier ladite exception.

La SCI a formé un pourvoi en cassation le 6 mai 2022 et a déposé un mémoire ampliatif le 5 septembre 2022. Elle demande la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le 14 novembre 2022, la locataire a déposé un mémoire en défense et formé un pourvoi incident auquel la SCI a répliqué le 14 décembre 2022. Mme [Z] sollicite une indemnité pour frais irrépétibles de 4 700 euros.

2 - Analyse succincte des moyens

Le pourvoi principal développe un moyen unique en deux branches faisant grief à la cour d'appel d'avoir dit n'y avoir lieu de prononcer la résiliation du bail, débouté la SCI de ses prétentions et ordonné la consignation du montant des loyers.

Première branche, en violation des articles 1728 du code civil, ensemble des articles 1134 et 1184 du même code, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 16 février 2016, pour avoir, alors que le non-respect de ses obligations par le bailleur ne dispensait le locataire de remplir les siennes que lorsque ce manquement rendait impossible la jouissance des lieux loués, retenu que la SCI avait manqué à l'obligation essentielle du bail de garantir la jouissance d'un local conforme à celui loué, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le manquement du bailleur à ses obligations rendait impossible la jouissance des lieux.

Deuxième branche, en méconnaissance des exigences de l'article 455 du code de procédure civile pour s'être abstenue de répondre au moyen de la SCI, qui démontrait que les conditions de l'exception d'inexécution n'étaient pas réunies, selon lequel la locataire n'était pas fondée à se prévaloir de ladite exception dès lors qu'elle n'était pas dans l'impossibilité de jouir des lieux et qu'elle n'avait « jamais

souffert d'une quelconque entrave dans sa jouissance du local commercial donné à bail et n'en avait jamais informé le bailleur. »

Le pourvoi incident développe un moyen unique en une branche, faisant grief à la cour d'appel d'avoir débouté la locataire de sa demande en paiement de dommages et intérêts au titre des préjudices subis dans l'exploitation de son commerce.

Branche unique, en violation de l'article 4 du code civil pour avoir énoncé, d'une part, qu'il ne pouvait, avant qu'il ait été mis fin aux causes des désordres, être portée une appréciation sur l'étendue du trouble apporté à l'exploitation du fonds de commerce de la locataire, d'autre part, qu'en raison des manquements de la SCI à ses obligations, la jouissance paisible des lieux loués n'était pas assurée, refusant ainsi d'évaluer un préjudice dont elle constatait l'existence en son principe.

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

Le pourvoi pose la question du degré de gravité des manquements contractuels du bailleur justifiant la mise en oeuvre de l'exception d'inexécution par le locataire.

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

4 - 1 Sur le pourvoi principal

4 - 1 - 1 proposition de rejet non spécialement motivé

Il est proposé de ne pas statuer par décision spécialement motivée sur la deuxième branche du moyen du pourvoi principal car le grief qu'il invoque n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation pour les raisons suivantes :

Le grief manque en fait et est inopérant. La cour d'appel a énoncé (arrêt page 7, alinéa 3) « *il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a dit le preneur bien-fondé en son exception d'inexécution. Peu importe à cet égard que l'exploitation ne soit pas totalement impossible, les manquements du bailleur étant d'une gravité suffisante pour justifier l'exception d'inexécution.* » Ayant expressément considéré, ce que critique la première branche du moyen, que l'exception d'inexécution pouvait être retenue même si l'exploitation des locaux loués n'était pas rendue totalement impossible, la cour d'appel n'avait pas à effectuer une recherche que ses constatations rendaient inopérante.

4 - 1 - 2 Sur la première branche du moyen

L'exception d'inexécution s'analyse en la faculté pour un débiteur de suspendre l'exécution de son obligation si l'autre partie au contrat n'exécute pas la sienne.

Au plan terminologique, le professeur Olivier Deshayes précise au Répertoire de droit civil Dalloz « *selon le contexte, on utilise l'expression « exception d'inexécution » pour désigner : 1° le fait pour une personne de suspendre l'exécution de ses obligations tant qu'elle n'est pas payée ; 2° le droit d'agir de la sorte ; ou 3° le moyen de défense au fond qui en est la traduction procédurale et qui est opposé par l'excipiens poursuivi en exécution, en réduction, en résolution ou en indemnisation. »* Aux termes de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »*

L'article 1184, alinéa 1^{er}, ancien du même code disposait quant à lui « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. »*

Bien que non envisagée par le code civil, l'exception d'inexécution, a, de manière ancienne et constante, au visa des articles 1134 et 1184 susvisés, été admise par la jurisprudence (1^{ère} Civ., 5 mars 1974, pourvoi n° 72-11.884, Bull. 1974, I, n° 73 « *mais attendu que la cour d'appel relève à bon droit que le contractant, poursuivi en exécution de ses obligations et qui estime que l'autre partie n'a pas exécuté les siennes, a toujours le choix entre la contestation judiciaire et l'exercice à ses risques et périls de l'exception d'inexécution...* », Com. 22 mars 1994, pourvoi n° 92-10.663, Bull. 1994, IV, n° 119 « *attendu que la SCI... invoquait non pas l'exception d'inexécution, qui permet à une partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation à elle due en vertu de la convention...* »

L'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 a consacré l'exception d'inexécution au travers des articles 1217, 1219 et 1220 du code civil ainsi rédigés :

Article 1217 : « *la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut : - refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation...* »

Article 1219 : « *une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave. »*

Articles 1220 : « *une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être notifiée dans les meilleurs délais. »*

Des principes et textes susvisés, il résulte qu'une première condition de fond de l'exception d'inexécution tient à l'existence d'obligations réciproques.

A cet égard, aux termes de l'article 1719 du code civil, « *le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° De délivrer au preneur la chose louée... ; 2° D'entretenir cette chose en état de servir à*

l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. »

L'article 1728 du même code dispose quant à lui que *« le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ; 2° De payer le prix du bail aux termes convenus »*

L'obligation de délivrance et de jouissance paisible imposée au bailleur et celle de paiement du loyer pesant sur le locataire étant réciproques, notre Cour a de longue date admis la possibilité pour une partie au contrat de bail de se prévaloir de l'exception d'inexécution.

Il en a été ainsi en matière de bail d'habitation (3e Civ., 21 novembre 1973, pourvoi n° 72-13.222, Bull. 1972, III, n° 593, écartant d'ailleurs l'exception), de bail rural (3e Civ., 26 novembre 1974, pourvoi n° 73-12.682, Bull. 1974, III, n° 439) et de bail commercial (3e Civ., 21 décembre 1987, pourvoi n° 86-13.861, Bull. 1987, III, n° 212).

Une seconde condition de fond, à laquelle est relatif le présent dossier, concerne l'importance du manquement contractuel justifiant la mise en oeuvre de l'exception d'inexécution.

Le mémoire ampliatif fait sur ce point valoir que le preneur ne peut se fonder sur une inexécution partielle des obligations du bailleur pour se dispenser d'exécuter les siennes, l'exception d'inexécution ne pouvant en matière de bail être invoquée que lorsque la jouissance des lieux est totalement impossible.

Il invoque à cet égard plusieurs décisions de notre Cour (3e Civ., 21 décembre 1987, pourvoi n° 86-13.861, Bull. 1987, III, n° 212 *« Vu l'article 1728 du Code civil ; Attendu que, pour condamner M X..., locataire d'un local commercial à usage de restaurant, en vertu d'un bail dont il a demandé la résiliation en raison de troubles de jouissance, à payer à M Y..., propriétaire, une somme à titre de loyers arriérés, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au délaissement complet des lieux loués, l'arrêt attaqué (Saint-Denis de la Réunion, 6 juillet 1984) énonce que l'existence et les termes du bail ne sont pas contestés, pas plus que la présence du locataire dans les lieux et la cessation du paiement des loyers depuis juillet 1981 ; Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé si, du fait de l'inexécution par le bailleur de ses obligations, le locataire ne s'était pas trouvé, après sa prise de possession des locaux, dans l'impossibilité d'y exercer le commerce prévu par le bail, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision »*, 3e Civ., 26 novembre 1990, pourvoi n° 89-16.680 *« Attendu qu'ayant relevé que les époux Z... ne démontraient pas l'impossibilité absolue d'utiliser les lieux, la cour d'appel, qui a retenu que ces locataires n'étaient pas fondés à soutenir que l'inexécution de travaux par les bailleurs les autorisait à retarder le paiement des loyers a répondu aux conclusions et légalement justifié sa décision. »*, 3e Civ., 16 février 2000, pourvoi n° 98-12.435 *« Attendu qu'ayant relevé que le non-respect de ses obligations par le bailleur ne permet au locataire de ne pas remplir les siennes que lorsque ce manquement rend impossible la jouissance des lieux loués et constaté que les époux V... avaient*

occupé l'immeuble jusqu'au 30 avril 1995, la cour d'appel a souverainement retenu qu'ils n'étaient pas fondés à invoquer l'exception d'inexécution ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé. »

Admettant que l'impossibilité de jouir des lieux loués relève de l'appréciation souveraine des juges du fond (3e Civ., 15 décembre 1993, pourvoi n° 92-12.324, Bull.1993, III, n° 168 « *Mais attendu qu'ayant relevé que la société Gallice était tenue de faire son affaire personnelle du gardiennage et de l'ouverture sans interruption de la galerie de 9 heures à 21 heures, la cour d'appel... a souverainement retenu que ce manquement autorisait le locataire à suspendre le paiement des loyers et apprécié la réduction du loyer qui devait résulter de cette situation. »*), la demanderesse au pourvoi fait cependant valoir que le juge ne peut reconnaître au locataire la possibilité de se prévaloir de l'exception d'inexécution sans constater l'impossibilité susvisée (3e Civ., 20 février 1991, pourvoi n° 89-18.372 « *Vu l'article 1728 du Code civil, ensemble l'article 1134 du même code... Qu'en statuant ainsi, sans constater que le preneur était dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués, ni caractériser la reconnaissance, par la bailleuse, d'une inexécution de ses obligations, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »*)

Au regard de ces éléments, la bailleuse fait grief à la cour d'appel d'avoir admis la mise en oeuvre de l'exception d'inexécution par le locataire au seul motif de l'existence d'infiltrations affectant le clos et le couvert sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le manquement allégué rendait ou non impossible la jouissance des lieux donnés à bail.

Le mémoire en défense soutient en premier lieu que la jurisprudence invoquée par la demanderesse au pourvoi est relative à des manquements du bailleur à son obligation d'entretenir la chose donnée à bail en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et non à celle, essentielle, d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués.

Il considère en conséquence que le preneur peut se prévaloir de l'exception d'inexécution dès lors que le bailleur n'exécute pas lui-même son obligation de délivrance ou celle d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués et invoque sur ce point notre décision 3e Civ., 27 février 2020, pourvoi n° 18-20.865 « *Vu l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016... Attendu que... l'arrêt retient que le bailleur a satisfait à son obligation légale de délivrance et d'entretien de son immeuble prévues à l'article 1719 1° et 2° du code civil en effectuant les travaux nécessaires à l'éradication de la mérule et à la remise en état des locaux et à la suite desquels il n'est pas démontré que les locaux ne seraient pas utilisables conformément à leur destination, de sorte qu'il ne saurait être fait grief au bailleur d'avoir respecté son obligation d'exécuter les travaux et qu'en l'absence de manquement grave de celui-ci, le preneur ne pouvait décider de suspendre l'exécution de ses obligations tenant au paiement des loyers et à assurer les locaux ; Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les travaux entrepris avaient rendu, pendant leur exécution, les locaux impropres à l'usage auquel ils étaient destinés, ce qui serait de nature à justifier, au cours de cette période, l'inexécution par le bailleur*

de son obligation de délivrance autorisant le preneur à soulever l'exception d'inexécution, la cour d'appel a privé sa décision de base légale. »

Faisant valoir que les juges du fond apprécient souverainement si le manquement du bailleur à son obligation de délivrance ou à celle d'assurer la jouissance paisible des lieux loués est suffisamment grave pour permettre au preneur de ne pas exécuter son obligation de payer le loyer, la locataire considère que tel est le cas en la cause où la cour d'appel a relevé que « la jouissance paisible des locaux loués n'était pas assurée au preneur » et que les manquements de la SCI étaient « d'une gravité suffisante pour justifier l'exception d'inexécution. »

Il appartiendra à notre chambre de statuer sur le bien-fondé du moyen.

4 - 2 Sur le pourvoi incident

Il est proposé de ne pas statuer par décision spécialement motivée sur le pourvoi incident car le grief qu'il invoque est irrecevable pour les raisons suivantes :

Branche unique du moyen : « *Le juge qui déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires omet de statuer sur un chef de demande, dès lors qu'il ne résulte pas des motifs de la décision qu'il l'a examiné* » Ass. plén, 2 novembre 1999, pourvoi n° 97-17-107, bull. 1999, Ass. Plèn., n°8. Au regard de cette règle il est à constater que si le dispositif de l'arrêt attaqué a réformé le jugement entrepris en ce qu'il avait dit que la locataire avait commis un manquement contractuel en s'opposant aux travaux votés par la copropriété, a confirmé pour le surplus et a rejeté les prétentions plus amples ou contraires, les motifs de la décision n'ont évoqué que les demandes des deux parties en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive (arrêt page 8), celle en indemnisation d'un préjudice d'exploitation formée par la locataire n'ayant en revanche pas été examinée. S'agissant dès lors d'une omission de statuer, le moyen n'est, en application de l'article 606 du code de procédure civile, pas recevable.